

Obrazac 20.
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 89. STAVKA 2.
STEČAJNOG ZAKONA

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, SS u Karlovcu
Poslovni broj spisa: Posl.br. 1 St-377/2018

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : APOGEJ d.o.o.
MBS/OIB: 080360007 / 11952316052
Adresa/sjedište: Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka cesta 192

Izvešće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase pokriva razdoblje
do 31.08. 2019.godine

1. Radnje u izvještajnom razdoblju

1.1. Tijek i radnje

Nastavno na prethodno izvješće, stečajni upravitelj u izvještajnom razdoblju, je poduzeo ove radnje:

- stečajni upravitelj dana 27.02.2019.g., Općinskom sudu SS u Poreču, u predmetu posl.br. P-2545/2019 tužitelja/tuženika Mirka Vuće protiv tuženika R.Širnik, Juraj Horvat i tuženika/tužitelja Apogej d.o.o., podnio izjavu o preuzimanju parničnog postupka u ime stečajnog dužnika, a istovremeno i prijedlog za nastavak postupka, a u nastavku prijedlog da sud odbaci tužiteljev prijedlog prema 3.tuženiku, kao nedopušten, a iz razloga što tužitelj u otvorenom stečajnom postupku nije prijavio potraživanje radi čije se isplate vodi parnični postupak;
- Općinski sud SS u Poreču je 8.7.2019.godine donio presudu pod posl.br.P-1193/2019 kojom je presudio, da je *I Tuženik Mirko Vućo dužan je isprazniti nekretnine upisane u z.k. ul. br. 3771, k.o. Novigrad označene s k.č. br. 951, 952 i 953, sve k.o. Novigrad, te ih predati slobodne od osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed tužitelju Apogej d.o.o. u stečaju, u i roku 15 dana.*
- budući da predmet nije evidentiran na eSpisu, trenutno nema informacija da li je tuženik M.V. podnio žalbu
- stečajni upravitelj je 09.07.2019.g., zaprimio punodu društva HUMUS d.o.o.iz Velike, za zakup hotela „SV.BENEDIKT“ i svih nekretnina na razdoblje od 20 do 25 godine, uz godišnju najamninu od 40.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK i uz garantirana ulaganja u iznosu od 700.000,00 do 1.000.000,00 EUR, zavisno o projektnoj dokumentaciji koju bi zakupac izradio sukladno prostorno-planskoj podlozi;
- obzirom da nekretnine i dalje drži u posjedu M.V., mišljenje je stečajnog upravitelja da ovim čini ogromnu štetu stečajnom dužniku, te bi se u kratkom razdoblju mogao suočiti s parničnim postupkom koji je sam generirao, tužbom za naknadu štete;
- na rješenje Naslovnog suda o određivanju prodaje nekretnina u stečajnom postupku, nezakoniti posjednik M.V. je uložio žalbu.
- u odgovoru na podnesenu žalbu, stečajni upravitelj je između ostalog naveo da M.V.nije ovlašten podnijeti žalbu jer su ovlaštenici za podnošenje žalbe sukladno čl.247.st.2.SZ samo

stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici, a nijedno od toga nije podnositelj žalbe, te je stoga predložio da VTS žalbu odbaci kao nedopuštenu;

- rješenjem VTS RH Pž-4295/2019 dana 23.07.2019. odbačena je žalba žalitelja kao nedopuštena;
- zaključkom naslovljenog suda određeno je za 11.rujna 2019. ročište za utvrđenje nekretnina stečajnog dužnika

2. Stanje stečajne mase

2.1. Početno stanje imovine

2.1.1. Knjigovodstvena vrijednost

Budući da ne postoje knjigovodstveni ili drugi financijski dokumenti iz kojih bi bila vidljiva vrijednost nekretnina, kod knjigovodstvenog evidentiranja uzeto da je vrijednost nekretnina istovjetna ugovorenoj kupovini prema kupoprodajnom ugovoru kojim je dužnik stekao vlasništvo.

Prometna cijena nekretnina je ugovorena u iznosu od 1,5 milijuna EUR, plativo po srednjem tečaju na dan plaćanja.

Po rješenju porezne uprave o razrezu poreza, utvrđena je porezna osnovica za razrez poreza na promet nekretnina u iznosu od 11.068.650,00 kn.

Ukupno imovina		(u HRK)
OPIS	IZNOS	
Dugotrajna materijalna imovina	11.068,00	
Kratkotrajna imovina	0,00	
UKUPNA AKTIVA	11.068,00	

a/ Nekretnine		(u HRK)
Red. broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost
1.	Vrijednost zemljišta, k.č.br.951, k.č.br.952 i k.č.br. 953 sve upisane u zk.ul.3771 k.o.Novigrad (301949)	11.068.650,00

b/ Pokretnine		(u HRK)
Red. broj	Opis	Procijenjena vrijednost
	Ukupno	

Napomena:

-stečajni upravitelj nije u posjedu imovine stečajnog dužnika pa ne raspolaže podacima o pokretnoj imovini koja bi ušla u stečajnu masu

Shodno navedenim utanačenjima, u poslovnim knjigama stečajnog dužnika uspostavljeno je početno stanje imovine, koje će se u daljnjem tijeku usporediti i uskladiti s imovinom dužnika u evidenciji nadležne Porezne uprave Ispostave Zagreb – Susedgrad.

Naznačeni podaci o imovini, prijavljeni u GFI za 2018.godinu, a istovremeno dostavljeni nadležnoj poreznoj upravi.

2.1.2. Procijenjena vrijednost imovine

a/ Nekretnine		(u HRK)	
Red. broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procjena tržišne vrijednosti po

			procjeni Trezorinvest
1.	Vrijednost zemljišta, k.č.br.951, k.č.br.952 i k.č.br. 953 sve upisane u zk.ul.3771 k.o.Novigrad (301949)		3.565.470,00
2.	Vrijednost komunalnog opremanja		765.370,00
3.	Vrijednost građevinskih objekata		1.771.700,00
4.	Vrijednost vanjskog uređenja		1.698.220,00
	Ukupno	11.068.650,00	7.800.760,00

Napomena:

- Procjenu tržišne vrijednosti za Trezorinvest BR.PATH – 5 izradila Lidija Luić Kmezić, dia, stalni sudski vještak za područje graditeljstva, arhitekture i procjenu nekretnina
- Procjena je uvjetna i ovisi o legalnosti objekata, obzirom da kod vještačenja nije imala građevinsku/ uporabnu dozvolu ili rješenje o izvedenom stanju
-Procjenom se konstatira da je samo glavna zgrada vidljiva na orto foto snimci iz 1968.godine
-Procjenom se dalje utvrđuje da je za dvorišne zgrade i bazen izdano Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/12-03/113, ur.br.: 2105/03-07/08-1-14-10 dana 13.studenog 2014.godine .

Na knjigovodstvenim karticama kratkotrajne imovine, kao „Zalihe“, „Potraživanja“, „Kratkotrajna financijska imovina“, te „Novac u banci i blagajni“ nema evidentirane imovine.

2.2. Stanje obveza

(u HRK)

OPIS	IZNOS
Dugoročne obveze	29.269.244,00
Kratkoročne obveze	1.095.531,00
U K U P N O	30.364.775,00

Utvrđene tražbine:

- drugi viši isplatni red

VJEROVNIK	IZNOS
A1 Hrvatska d.o.o., Zagreb, Vrtini put 1 OIB:29524210204 IBAN: Poziv na br.:	18.726,19
EXPERTA GRUPA d.o.o., Požega, Industrijska 30 OIB:76603559319 IBAN: Poziv na br.:	29.269.243,64
FINA, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70 OIB: 85821130368 IBAN: Poziv na br.:	7.494,04
RH, MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA, Zagreb, Savska cesta 41 OIB: 18683136487 IBAN: Poziv na br.:	1.052.043,41
BRANKO JAKOP (ranije Tvarušek), Zagreb, Trnsko 36a OIB: 72315493229 IBAN: Poziv na br.:	5.818,90
U K U P N O	30.353.326,18

Uvjetne tražbine:

- uvjetne tražbine drugog višeg isplatnog reda (čl.143.SZ)

VJEROVNIK	IZNOS
BRANKO JAKOP (ranije Tvarušek), Zagreb, Trnsko 36a OIB: 72315493229 IBAN: Poziv na br.:	630.961,95
U K U P N O	630.961,95

3. Popis postupaka pred sudovima i drugim javnopravnim tijelima

3.1. *Parnični postupak 30 Pu P-2545/2019 kod Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo*

Parnični postupak iniciran tužbom Mirka Vuce kao vlasnika obrta Sveti Benedikt iz Dajle bb, Novigrad, protiv tuženika 1.Roberta Širnika iz Ljubljane, RS, 2.Juraja Horvata iz Zagreba i 3.Apogej d.o.o., Zagreb, radi utvrđenja prava vlasništva i isplate naknade za ulaganja te utvrđenja ništetnosti ugovora.

Tijekom postupka, 3.tuženik je podnio protutužbu protiv tužitelja-tuženika, radi predaje u posjed nekretnina.

Prvostupanjskom presudom Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama-Buie, posl.br.P-625/2015-104 od 02.rujna 2016.godine, 1. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenja ništetnim ugovora o prodaji nekretnina, 2. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da je tužitelj vlasnik nekretnina, 3.odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim bi tuženici bili dužni isplatiti iznos-naknadu za uložena sredstva za gradnju, a istovremeno pod 4.da je tuženik MV dužan isprazniti nekretnine i predati ih slobodne od osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed tužitelju Apogej d.o.o., 5.da se nalaže tužitelju MV naknaditi tuženicima parnični trošak, 6.nalaže se tužitelju MV naknaditi tužitelju Apogej d.o.o.parnični trošak..., 7.nalaže se tuženiku MV naknaditi tuženiku HAAB parnični trošak i 8.odbija se zahtjev tužitelja MV za naknadu parničnog troška.

U postupku po žalbi, Županijski sud u Puli-Pola, u presudi posl.br.Gž-351, na sjednici vijeća 11.rujna 2017.godine donio je presudu,

- kojom se djelomično odbija žalba tužitelja-prvotuzenika u točkama 1.i2. i dijelu točke 8.izreke
- kojom se djelomično prihvaća žalba tužitelja u točki 7.presude, te je istovremeno sud

donio rješenje, kojim je djelomično prihvaćena žalba tužitelja-prvotuzenika u točkama 3., 4., 5., 6., i dijelom u točki 8., te da se u tom dijelu predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

U ponovljenom postupku, a budući je nad 3.tuženikom-tužiteljem Apogej d.o.o., otvoren stečajni postupak, parnični sud Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, odredio je prekid postupka i pozvao je stečajnog upravitelja da preuzme postupak. Stečajni upravitelj je podnio izjavu u ime 3.tuženika-tužitelja o preuzimanju postupka i prijedlog da Sud u nastavku postupka odbaci tužbeni zahtjev tužitelja spram 3.tuženika kao nedopušten iz razloga što tužitelj MV, u stečajnom postupku nije podnio prijavu potraživanja radi čije se isplate vodi parnični postupak iz čega proizilazi da više ne postoje procesni razlozi za daljnje vođenje ovog postupka.

Dakle, tužitelj nije prijavio parnicu u vezi s imovinom koja ulazi u stečajnu masu, iz čega proizilazi da se ova parnica ne može nastaviti jer nije ispitana na ispitnom ročištu niti postoji pravna mogućnost da bude naknadno ispitana.

Općinski sud SS u Poreču je 8.7.2019.godine donio presudu pod posl.br.P-1193/2019 kojom je presudio, da je *I Tuženik Mirko Vuco dužan je isprazniti nekretnine upisane u z.k. ul. br. 3771, k.o. Novigrad označene s k.č. br. 951, 952 i 953, sve k.o. Novigrad, te ih predati slobodne od osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed tužitelju Apogej d.o.o. u stečaju, u i roku 15 dana.*

3.2. *Ovršni postupak, pod posl.br. Ovr-2840/2017 kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie*

Ovršni postupak pokrenut na prijedlog ovrhovoditelja Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, protiv ovršenika Apogej d.o.o., Zagreb radi naplate.

Experta grupa d.o.o. iz Požege, stupila u ovaj ovršni postupak na mjesto ranijeg ovrhovoditelja Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, i postupak primila u stanju kakav je u trenutku stupanja.

Ovršni sud je 23.listopada 2018.godine utvrdio prekid postupka i pozvao stečajnog upravitelja da preuzme postupak, slijedom čega da se dostavom rješenja stečajnom upravitelju ovršenika postupak nastavlja.

Umjesto preuzimanja postupka, ovrhovoditelj i ovršenik su podnijeli zajednički podnesak, kojim ovrhovoditelj povlači ovršni prijedlog za ovrhu, a ovršenik se ne protivi povlačenju, te da svaka strana snosi svoje troškove.

Ovršni sud je 6.veljače 2019.godine donio rješenje o ovrsi, kojim se ovrha obustavlja i ukidaju sve provedene ovršne radnje, uz istovremeni nalog zemljišnoknjižnom odjelu suda da po pravomoćnosti rješenja izvrši brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod br. Z-12323/2017 na nekretninama označenim kao k.č.951, 952 i 953 sve upisane u zk.ul.3771 k.o.Novigrad.

4. Planirane aktivnosti:

1. Raditi na preuzimanja posjeda sukladno sadašnjem trenutku

5. Prijedlog odluka

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje
3. Da Naslovni sud postupi po podnesenom zahtjevu stečajnog upravitelja i da sukladno čl.216.st.3.SZ naloži trećim osobama predaju posjeda nekretnina stečajnog dužnika.

Rijeka,09.09.2019.

Stečajni upravitelj

Privitak:

- ponuda HUMUS d.o.o., Velika
- presuda VTS RH Pž-4295/2019 od 23.7.2019.